



© LC - Savana Media

# PARIS

## LES DEUX VISAGES DU XVI<sup>e</sup>

S'il est un marché qui reste dynamique face à la crise économique, c'est bien le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le prestige, la verdure, la sécurité, l'architecture haut de gamme... tout y est ! Mais à chaque acquéreur son style de vie, qui le guidera vers le nord ou le sud de l'arrondissement.

Foch, Kléber, Marceau, Foch, La Muette, Victor Hugo, Auteuil... autant d'adresses de standing qui évoquent le XVI<sup>e</sup>. Valeur sûre du grand chic parisien, cet arrondissement offre un cadre haut de gamme : les logements y sont magnifiques et, comble du luxe, spacieux. Sans oublier la quiétude qui y règne. Ce marché est conforme à sa réputation et à son

standing, mais quelles que soient ses qualités intrinsèques, le XVI<sup>e</sup> est loin d'être l'arrondissement le plus cher de Paris. Les chiffres publiés en mai 2013 par la Chambre des Notaires de Paris Ile-de-France sont le reflet de cette relative accessibilité financière du XVI<sup>e</sup> : le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements anciens s'y établit en effet à 9 350 € contre 12 250 € pour

le VI<sup>e</sup> et 12 190 € pour le I<sup>er</sup> arrondissement. Par ailleurs, le XVI<sup>e</sup> propose une offre immobilière incroyablement large, allant des superbes hôtels particuliers en pierre de taille aux immeubles standards en pierre de taille ou en brique... ce qui nivèle le prix moyen et creuse parfois l'écart entre le nord et le sud. Il est indéniable que les acheteurs, français



ou étrangers, savent bien que cet arrondissement possède deux visages bien distincts, entre prestige et vie de famille. La qualité de l'adresse explique une certaine résistance à la crise. Le XVI<sup>e</sup> nord dessine son itinéraire de la place de l'Etoile au Trocadéro en passant par les avenues Foch, Victor-Hugo, Kléber, Mandel, New-York... Autour de la place de l'Etoile, les avenues Marceau, Léna et Kléber sont recherchées par les étrangers jugeant le VIII<sup>e</sup> arrondissement trop cher, ce qui contribue à pousser les prix au-delà de 15 000 euros le m<sup>2</sup>.

### LE VILLAGE D'AUTEUIL PLÉBISCITÉ

Avec une demande rencontrant l'offre au juste prix, les transactions s'effectuent souvent dans un délai assez rapide, qu'il s'agisse du nord ou du sud. Une dualité de l'arrondissement commentée par Brice Spillemaecker, de l'Agence Marc Foujols (Paris) : « La clientèle du sud de l'arrondissement est presque exclusivement composée de familles françaises, tandis que le nord attire pour sa part beaucoup plus d'étrangers. La moitié nord du XVI<sup>e</sup> est en effet réputée pour le prestige de ses micro-quartiers, qu'il s'agisse du Trocadéro, de l'Etoile ou d'immeubles de prestige situés sur les avenues les plus prestigieuses, comme les avenues Henri-Martin ou Georges-Mandel. Des adresses proches du triangle d'or, et proposant un accès rapide au centre de Paris ». Ce qui n'empêche pas le sud de jouir d'une belle renommée auprès d'une large clientèle qui plébiscite certains quartiers comme le village d'Auteuil. D'autant que cette partie de l'arrondissement peut miser sur ses villas privées, qui comportent de magnifiques maisons à l'esprit campagne préservé, comme dans le Hameau Boileau ou la légendaire Villa Montmorency. « En termes de surface, poursuit Brice Spillemaecker, entre le nord et le sud de l'arrondissement, on trouve à peu près le même type d'appartements familiaux, le plus

souvent d'époque haussmannienne. A titre d'exemple, nous proposons actuellement à la vente rue Cortambert, dans le nord, un appartement de 240 m<sup>2</sup> avec chambre service et parking, pour 2,7 millions d'euros. Et dans le sud, avenue Erlanger, une très belle maison de 318 m<sup>2</sup>, pour 4 millions d'euros. Globalement, le marché est dur mais très actif, car cet arrondissement résiste toujours bien aux crises ».

### LACIS DE RUELLES ET DE VOIES PRIVÉES

Même position pour Armelle Casanova, de l'Agence Patrice Besse (Paris) : « Le XVI<sup>e</sup> nord est recherché pour ses grands appartements de prestige dotés de vastes pièces de réception. Notamment dans le micro-quartier proche de l'Alma, qui peut même rivaliser avec le triangle d'or du VIII<sup>e</sup> arrondissement. Nous notons depuis quelques années que les acheteurs qataris se montrent assez friands de ce type de bien, tout comme les Britanniques et les Américains ». En revanche, il s'agit d'une clientèle attachée au prestige de l'adresse, et qui ne franchira pas la limite psychologique des Jardins du Trocadéro ! Ces clients recherchent les stéréotypes du Paris de carte postale, à commencer par la vue sur la Seine et sur la Tour Eiffel. Le prix n'est pas forcément un problème à leurs yeux, mais ils savent pertinemment que le XVI<sup>e</sup> Nord est moins cher que le triangle d'or. « Nous proposons par exemple actuellement à la vente un appartement de 200 m<sup>2</sup> pour 6 pièces, donnant sur les Jardins du Trocadéro, et doté d'une vue féérique sur la Tour Eiffel et la Seine, ajoute Armelle Casanova. Il ne conviendrait probablement pas à la clientèle française car il est situé dans un environnement relativement bruyant. Mais les acheteurs américains ou qataris sont amateurs de tels biens dans lesquels ils ne passeront que quelques semaines par an. Son prix dépasse bien sûr les 20 000 €/m<sup>2</sup> ».

Le XVI<sup>e</sup> arrondissement est



particulièrement vaste, il forme donc un marché dynamique, à l'offre abondante. On y rencontre toutes les typologies d'acquéreurs, pour un éventail d'offres variées, allant de l'exceptionnel au plus classique, de l'ancien au beau moderne. « Côté sud, conclut Armelle Casanova, nous proposons ainsi un appartement dans le Castel Béranger, un célèbre immeuble Art Nouveau proche de la Maison de la Radio, pour un prix proche de 11 000 €/m<sup>2</sup>. Ce qui semble raisonnable pour habiter dans lieu historique ! Les acquéreurs choisissent le XVI<sup>e</sup> arrondissement car il propose, dans son ensemble, un bon rapport qualité prix, dans des copropriétés bien tenues. Ce qui est un critère important pour la clientèle familiale. On n'a, de plus, jamais observé dans le XVI<sup>e</sup> les excès qu'ont connus certains autres arrondissements lorsque le marché parisien était à son sommet ».

Propos recueillis par L. C.